

枚方市分譲マンション管理適正化推進計画 概要版

① 背景と目的

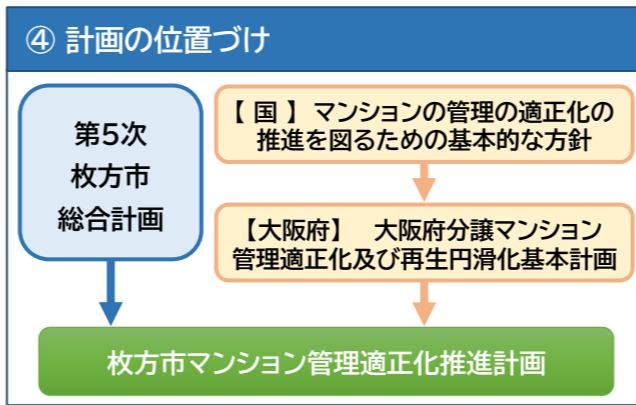
- 高度経済成長期に大量に供給されたマンションの多くが、建設後長い年月を経過したことによる老朽化が問題となっている
- 令和2年6月のマンション管理適正化法の改正に伴い、**管理適正化推進計画の策定、助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度**を実施することができるようになった
- 管理不全に陥ったマンションを行政が事後対応する場合は、**多大な時間的・金銭的コストを要する恐れ**があるため、未然に防止する必要がある
- 市は管理・運営といった**ソフト面の対策**を実施することで、**管理組合による自律的なマンション管理**を働きかける。
- 分譲マンションにおける良好な居住環境の確保と、魅力あるまちづくりを推進することを目的とする

② 計画期間

令和5年度～令和14年度（10年間）

③ 計画の対象及び区域

対象	マンション管理適正化法第2条第1号に規定する「マンション」とし、持家の共同住宅、いわゆる分譲マンション（長屋を除く）を指す
区域	枚方市全域



⑤ 計画の推進

- 計画の推進体制**
 - 管理組合、国、枚方市その他の関係者は、それぞれの役割を認識
 - 相互に連携して取組を推進
- 計画の進行管理**
 - 計画を推進するため進捗状況を適切に管理
 - 令和9年度（期間の中間）には、実態調査の実施及び結果の分析・評価等を踏まえ、計画の改善・見直しを図る

⑥ 分譲マンションの現状

【ストックの現状】

- ストック数：約26,300戸（487棟）
- 高経年マンション（築40年を超える分譲マンション）戸数：約8,900戸（217棟）、府内4番目の多さ
- マンションの総戸数に対する高経年マンションの割合：33.8%、箕面市に次いで2番目に高い値
- 将来推計：10年後には約1.4倍の12,300戸、20年後には約2.0倍の17,700戸と急増加の見込み

【管理状況の評価】

管理水準	管理状況評価	評価基準	アンケート調査件数/割合
良	S評価	国の「マンション管理計画認定基準」項目を全て満たし、 良好な水準の管理が行われている	5件（4.8%）
	A評価	国の「マンション管理計画認定基準」項目を一部満たしていないが、「助言・指導等を行う判断基準」には該当せず、 適切な管理が行われている	33件（31.4%）
	B評価	国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目に該当し、 適正な管理を行うための体制や計画が整っていない	58件（55.2%）
	C評価*	国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目に該当し、 適正な管理を行うための体制や計画が整っていない	9件（8.6%）
	D評価*	国の「助言・指導等を行う判断基準」の項目に加えて、 管理不全による問題が顕在化しており、マンションの居住環境の低下や周辺環境への悪影響が発生している	0件（0.0%）
合計			105件（100.0%）

※C・D評価：管理不適正マンション

【アンケート調査の概要】

内容	対象	回答数
現況や管理実態の把握	全管理組合：280件	105件

表A 【国の助言・指導等を行う判断基準及びマンション管理計画認定基準】

	助言・指導等を行う判断基準	マンション管理計画認定基準
管理組合の運営	管理者等が定められていない/集会（総会）が開催されていない	管理者等及び監事が定められている/集会（総会）が定期的な開催
管理規約	管理規約が存在しない	管理規約の作成/管理規約にて、緊急時等の専有部の立入、修繕履歴等の保管等を定めている
管理組合の経理	管理費と修繕積立金の区分経理がされていない	管理費と修繕積立金の区分経理/修繕積立金会計から他の会計への非充当 など
長期修繕計画の作成及び見直し等	修繕積立金が積み立てられていない	長期修繕計画及びこれに基づき算定された修繕積立金の集会（総会）決議/長期修繕計画の7年以内の作成又は見直し/長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている など
その他		組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている/都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

⑨ 分譲マンションの管理適正化に関する目標

基本目標1 管理不適正マンションの未然防止

指標名	現状値(R5)	目標値(R14)
管理不適正マンションの割合	8.6%	7.0%

基本目標2 管理計画認定基準を満たすマンションの増加

指標名	現状値(R5)	目標値(R14)
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	36.2%	51.0%

⑩ 管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針

枚方市分譲マンション管理適正化指針

【国】マンション管理適正化指針

- 管理組合によるマンション管理適正化推進のための基本的な考え方
- 助言、指導等を行う場合の判断基準の目安
- 管理計画を認定する際の基準

枚方市 独自基準

枚方市域内の基準として、分譲マンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すもの

⑦ 分譲マンションの課題

【類型別課題】

- I. 管理不適正マンション**

現状の問題点が深刻化すると周辺の住環境に悪影響を及ぼす管理不全に陥る恐れ → **管理組合への支援等を通じて予防保全の対策**
- II. 良好な管理水準の維持とさらなる向上をめざすマンション**

B評価→A評価：30年以上の長期修繕計画作成の促し
A評価→S評価：管理計画認定基準を満たす → **管理計画認定制度を活用してさらなる住環境の向上をめざすマンションを増やす**
- III. 築30年を超える団地型マンション**

土地全体が団地の所有者全員共有
管理組合に棟毎の下部組織がない
棟別の会計がない } **団地型特有の課題** → **更新時期に適切に修繕や建て替え等に取り組むための支援**
- IV. 機械式立体駐車場を設置しているマンション**

築30年以内の比較的新しいマンションで設置
現状で問題は起きていないが、将来的な費用負担の増大を懸念している → **設備更新に備えた適切な費用の積立を行うなどの対応が必要**
- V. 管理状況が把握できていないマンション**

アンケート調査により詳細な管理実態が把握できているマンションは、4割以下 → **マンションの適正管理の推進に向け、未回収の約6割について、管理状況の把握を進める**

⑧ 分譲マンションの課題に応じた施策

施策	主な取り組み	類型別課題
マンションの管理適正化に関する啓発及び知識の普及		
1. 情報提供及び相談支援体制の充実	①マンション管理基礎セミナーや相談会の開催 ②アドバイザー派遣 ③出前講座の運用 ④専門家団体との連携による相談支援	I～V
マンションの管理適正化に関する施策		
2. 管理適正化のための助言・指導・勧告の実施	①マンション管理適正化指針に基づく助言・指導・勧告の実施	I
3. 管理計画認定制度の運用	①制度の周知や普及 ②開発・分譲事業者への要請、消費者への普及啓発の検討	II
4. 耐震化に関する支援	①耐震診断の補助制度の運用	I、II
5. 築30年を超える団地型マンションに対する支援	①アドバイザー派遣 ②出前講座の運用 ③専門家団体との連携による相談支援 ④耐震診断の補助制度の運用	III
6. 機械式立体駐車場を設置しているマンションに対する支援	①アドバイザー派遣 ②出前講座の運用 ③専門家団体との連携による相談支援	IV
マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置		
7. マンション管理実態の把握や連絡体制の構築	①マンションデータベースの運用 ②実態調査の継続 ③府推進協議会への登録促進 ④管理組合等の連絡先の把握	V

①助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

国の判断基準に準ずる
→ 実態調査結果より管理不適正マンションの割合が全国値と比較して同等であるため、助言・指導の独自基準の設定は不要

②管理計画を認定する際の基準
国の認定基準に加え、本市における追加の認定基準を設定

項目	判断基準
建築物の耐震化	(1)【耐震診断未実施の場合】 認定申請日から5年以内に耐震診断の実施を集会決議されていること (2)【耐震性不足の場合は以下のいずれか】 ・認定申請日から5年以内に耐震改修工事設計の完了を集会決議されていること ・認定申請日から5年以内に耐震改修計画認定の取得を集会決議されていること ・建替え等に向けて総会等において議論を行っていること（診断後10年以内に限る） (3)【耐震改修工事設計を完了、または、耐震改修計画認定を取得している場合】 認定申請日から5年以内に耐震改修工事の実施を集会決議されていること
防火・防災対策	(1) 防火管理者を選任し、消防計画の作成及び周知をしていること（消防法により防火管理者を定めなければならない場合に限る。） (2) 消防用設備等の点検をしていること (3) 災害時の避難場所を周知していること (4) 災害対応のマニュアルを作成・配布していること（浸水想定区域内は浸水対策を含む） (5) ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること (6) 年1回程度定期的な防災訓練を実施していること